PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

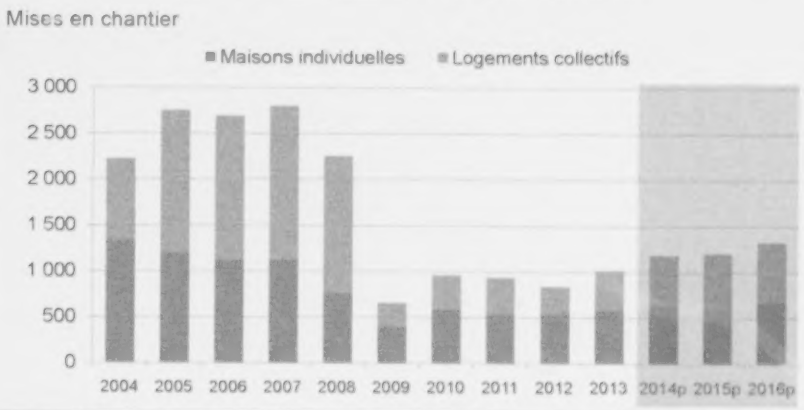
Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants pour Kelowna[1]

- Après deux ans de forte croissance, le nombre de mises en chantier à Kelowna augmentera légèrement en 2015 et en 2016.
- Les constructeurs devraient profiter de l'intérêt renouvelé pour les copropriétés, qui se manifeste par l'augmentation du nombre de transactions sur le marché de la revente et par la diminution soutenue des stocks d'appartements en copropriété achevés et non écoulés.
- Les ventes et les prix moyens MLS® devraient connaître une hausse modeste, ce qui est normalement le cas dans un marché équilibré.
- Les gains d'emplois dépasseront 1 % par année tout au long de la période de prévision.

Figure 1

La construction de logements collectifs fera grimper le nombre de mises en chantier - RMR de Kelowna



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL, prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions qui figurent dans le présent document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants pour Kelowna
2 Une modeste croissance des mises en chantier d'habitations est prévue
3 Marché de la revente équilibré à Kelowna
4 Baisse attendue du taux d'inoccupation
5 L'économie et la croissance démographique alimentent la demande de logements à Kelowna
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Résumé des prévisions
9 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Une modeste croissance des mises en chantier d'habitations est prévue

La construction d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna devrait s'accentuer graduellement durant l'horizon de prévision. Cette année, les mises en chantier augmenteront pour tous les types de logements par rapport à l'an dernier, et atteindront 1 175 unités à la fin de l'année. La demande de logements neufs continuera de s'accroître modérément, soutenue par les faibles taux hypothécaires, la formation de nouveaux ménages et la croissance de l'emploi. Le total des mises en chantier atteindra 1 200 unités en 2015 et 1 325 en 2016 (figure 1).

Jusqu'ici cette année, les constructeurs ont été occupés dans la RMR de Kelowna. Au cours des neuf premiers mois de 2014, 858 logements ont été commencés, une hausse de 45 % par rapport à la période correspondante de l'an dernier. Même si la construction de logements devrait continuer au rythme actuel, l'augmentation du total des mises en chantier ne devrait être que de 16 % à la fin de l'année par rapport à 2013. C'est que la forte activité observée dans le segment des appartements au dernier trimestre de 2013 ne se reproduira probablement pas au dernier trimestre de 2014. Par conséquent, si l'on tient compte de ces derniers mois, le cumul annuel de 2013 a augmenté à un rythme plus élevé que celui de 2014; le taux de croissance pour l'année complète sera donc être moins élevé.

Même si le total des mises en chantier continuera d'augmenter en 2015, soutenu par une intensification de la construction de logements collectifs, le nombre de maisons individuelles commencées connaîtra une brève reprise. Le rythme d'achèvement des maisons individuelles dépassera légèrement celui des écoulements au cours de l'année à venir. Par conséquent, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées devrait augmenter modérément l'an prochain, de sorte que le choix pour les acheteurs en sera accru. Cette offre additionnelle de logements neufs allégera la demande de maisons individuelles neuves en 2015. En 2016, la demande pour des mises en chantier de maisons individuelles s'intensifiera de nouveau. La création d'emplois et la croissance démographique dans la région de Kelowna nourriront cette intensification.

Comme les constructeurs privilégient les logements moins chers, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait descendre à 680 000 $ en 2014, ce qui refléterait la composition des prix. Au cours des neuf premiers mois de 2014, les ventes de logements neufs de plus de 750 000 $ ont diminué, tandis que les ventes de logements neufs de 400 000 $ à 600 000 $ ont augmenté. L'accroissement des ventes de logements de prix modeste traduit les efforts continus des constructeurs pour faire concurrence au marché de la revente. La demande de logements neufs de prix plus élevé a aussi été ralentie par l'offre accrue de maisons à plus de 750 000 $ sur le marché de la revente. Il faut s'attendre à ce que le prix moyen des maisons individuelles augmente graduellement en 2015 et en 2016, en raison de la hausse modérée des prix des terrains et des coûts de construction. Les nouveaux terrains que devrait rendre disponibles la ville de Kelowna réduiront la pression à la hausse attribuable à l'offre qui est exercée sur les prix des terrains[2].

Les maisons individuelles ont traditionnellement constitué la principale composante de l'offre de logements neufs dans la région de Kelowna, représentant environ 60 % des unités mises en chantier annuellement, en moyenne, au cours des 20 dernières années. L'exception à cette règle est la période s'échelonnant de 2005 à 2008, au cours de laquelle il s'est construit davantage de logements collectifs que de maisons individuelles. Au cours de la période de prévision, il faut s'attendre à un intérêt renouvelé – quoique modéré – pour les ensembles de logements collectifs, lorsque des acheteurs de l'extérieur de la ville, dont certains préfèrent les logements demandant moins d'entretien, reviendront dans la région de Kelowna. En 2015 et en 2016, les logements collectifs compteront pour près de la moitié des mises en chantier.

Le segment des collectifs à Kelowna enregistrera un nombre grandissant de mises en chantier de 2014 à 2016. Cette tendance s'explique en grande partie par la hausse prévue du nombre d'appartements en raison de la demande croissante pour ce type de logement. Depuis 2008, on avait observé une diminution du nombre d'appartements commencés, et donc du nombre d'unités achevées. Par conséquent, la demande a été satisfaite par les stocks de logements déjà achevés et disponibles pour occupation immédiate (les unités non écoulées). Au 30 septembre 2014, il y avait 20 appartements non écoulés, comparativement à 69 un an plus tôt

[2] Ville de Kelowna, Rapport sur les indicateurs du plan communautaire officiel – 2014.

(figure 2). Les constructeurs seront prochainement incités à produire davantage d'appartements neufs à mesure que les stocks d'unités non écoulées diminueront et qu'ils ne suffiront plus pour répondre à la demande.

La demande de logements mitoyens (jumelés et maisons en rangée) continuera de croître au cours des prochaines années. Selon les prévisions, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée devraient augmenter pour atteindre 275 en 2014 et 280 en 2015. La demande de logements mitoyens a été stable pendant les années qui ont suivi la récession de 2008, les constructeurs se tournant vers les plus petits logements mitoyens plutôt que vers les ensembles d'appartements de plus grande envergure. Ces plus petits logements sont plus faciles à gérer puisqu'ils peuvent être mis en marché en phases, ce qui permet aux constructeurs de mieux contrôler leurs coûts et de réagir aux mutations de la demande pour leurs produits. L'attrait des logements mitoyens persistera au cours des prochaines années puisque les acheteurs devraient continuer à préférer les habitations à prix modéré.

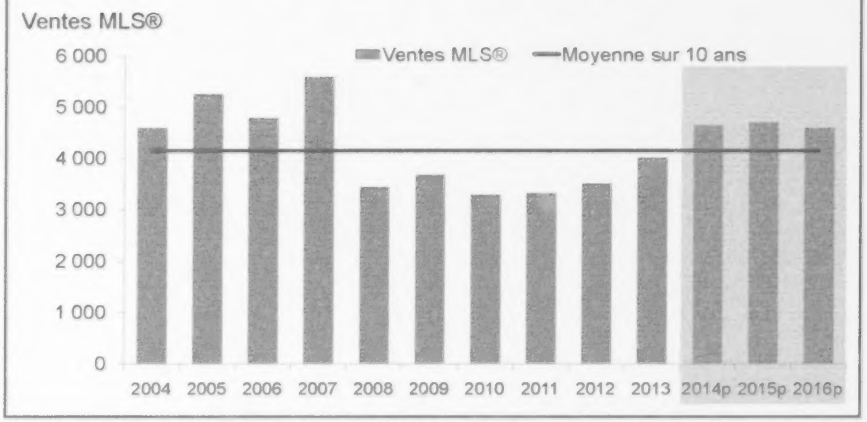
Figure 2

La hausse de la demande abaisse les stocks de logements non écoulés - RMR de Kelowna

Source : Relevé des logements écoulés de la SCHL. Dernier point de données : septembre 2014.

Figure 3

Les ventes MLS® resteront supérieures à la moyenne sur 10 ans - RMR de Kelowna



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline (OMREB), prévisions de la SCHL.
Multiple Listing Service (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Marché de la revente équilibré à Kelowna

Dans la région de Kelowna, le marché résidentiel devrait terminer l'année en force et enregistrer un total de 4 650 ventes MLS®, une augmentation prévue de 15,8 % par rapport à 2013. Le nombre de transactions sur le marché de la revente demeurera stable en 2015, et devrait se chiffrer à 4 700 ventes. En 2016, le nombre de ventes descendra à 4 600, en réaction à la légère augmentation des taux hypothécaires. La croissance continue de l'emploi et la migration nette positive contrebalanceront cette situation, ce qui aidera à maintenir les ventes au-delà de la moyenne sur 10 ans au cours de l'horizon prévisionnel (figure 3).

L'activité sur le marché de la revente de Kelowna s'est considérablement intensifiée en 2014. Le nombre de transactions de revente dans les neuf premiers mois de l'année a dépassé de 25 % celui enregistré au même moment l'an dernier. Si la croissance des ventes MLS® depuis le début de l'année a été généralisée, ce sont les appartements en copropriété qui ont enregistré les plus importants gains, en pourcentage, de janvier à septembre.

Les inscriptions MLS® d'appartements en copropriété ont fait face depuis 2009 à une concurrence accrue en raison de l'offre abondante d'habitations achevées et non écoulées. Les acheteurs potentiels avaient un vaste choix en matière de logement, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente, ce qui a exercé une pression à la baisse sur les prix.

La demande d'appartements en copropriété de la part d'acheteurs locaux et de l'extérieur de la région se renouvelle peu à peu dans la région de Kelowna. Cette demande accrue s'est traduite par une baisse des stocks d'appartements en copropriété non écoulés et du nombre d'inscriptions MLS® courantes, ce qui a atténué les pressions sur l'offre qui avaient une incidence tant sur les ventes que sur les prix de ces unités. En raison de cette nouvelle dynamique entre l'offre et la demande, les ventes d'appartements en copropriété depuis le début de l'année sont en hausse d'un tiers par rapport à la même période en 2013, tandis que les prix moyens ont augmenté de 3 %. Malgré ces mouvements positifs, le prix moyen des appartements en copropriété demeure bien en deçà des niveaux atteints au plus fort du marché en 2009.

Les transactions de revente de maisons unifamiliales ont également été plus nombreuses cette année. Pour les neuf premiers mois de l'année, le nombre de ventes MLS® a augmenté de 18 % et les prix moyens se sont accrus de 13 % par rapport à l'an dernier. Cette croissance des prix moyens est liée à la composition des ventes et n'est pas le résultat d'une explosion de la demande de maisons unifamiliales. Les maisons de plus de 500 000 $ ont compté pour 40 % des ventes MLS® depuis le début de l'année, comparativement à 30 % pour la période correspondante de l'an dernier. Il y a également eu une augmentation digne de mention du nombre d'habitations vendues à plus de 1 000 000 $.

Le marché de la revente à Kelowna est de retour à une situation d'équilibre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui permet d'évaluer la demande et l'offre de logements existants, devrait demeurer à un niveau correspondant à un marché équilibré au cours de l'horizon prévisionnel. Les ventes MLS® seront suivies de près par les nouvelles inscriptions au cours de l'horizon prévisionnel; l'offre ira en grandissant pour s'adapter à la demande croissante de logements sur le marché de la revente, ce qui créera une légère pression haussière sur les prix. Kelowna a été le premier marché de la région intérieure de la Colombie-Britannique à opérer une transition vers une situation d'équilibre.

Dans un marché de la revente équilibré, la demande d'habitations est égale à l'offre disponible pour les acheteurs potentiels. Au cours de la période de prévision allant de 2014 à 2016, le prix moyen des maisons individuelles devrait croître de 3 %, ce qui est normalement le cas dans un marché équilibré.

Même si en moyenne la croissance des prix sera modérée de 2014 à 2016, les fluctuations d'une année à l'autre des prix moyens des maisons individuelles pourraient sembler plus importantes. L'activité de revente en 2014 en sera la principale cause puisque les prix moyens ont augmenté considérablement en raison d'un nombre disproportionnel de ventes d'habitations haut de gamme conclues. La proportion de ventes d'habitations haut de gamme ne devrait pas être aussi élevée au cours des prochaines années. Les prix moyens en 2015 et en 2016 refléteront une tendance plus stable au chapitre des habitudes des acheteurs; la croissance des prix moyens devrait donc redescendre à 3 % avant la fin de 2016.

Baisse attendue du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la RMR de Kelowna a suivi une tendance à la baisse ces dernières années; il se chiffrait à 1,8 %[3] en octobre 2013. Une hausse des investissements des entreprises et la création de nouvelles occasions d'emploi partout dans la région généreront une demande stable de logements locatifs. L'amélioration du marché de l'emploi attirera des gens dans la région et stimulera la demande de logements locatifs; le nombre croissant d'inscriptions au campus Okanagan de l'Université de Colombie-Britannique et au collège Okanagan fera grandir la population étudiante, qui opte habituellement pour un logement locatif.

Le taux d'inoccupation des appartements devrait se maintenir à 1,8 %[3] en 2014 puis descendre à 1,5 % en 2015. La concurrence provenant des copropriétés appartenant à des investisseurs, et d'autres types de logements locatifs, notamment des appartements accessoires et des maisons reliées ferons monter le taux d'inoccupation à 1,7 % en 2016.

Les loyers moyens demeureront essentiellement stables en raison de la concurrence soutenue d'un marché

[3] Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs – automne 2013

locatif secondaire (copropriétés appartenant à des investisseurs, appartements accessoires et de maisons en bande reliées par le garage) vigoureux et en pleine croissance[4].

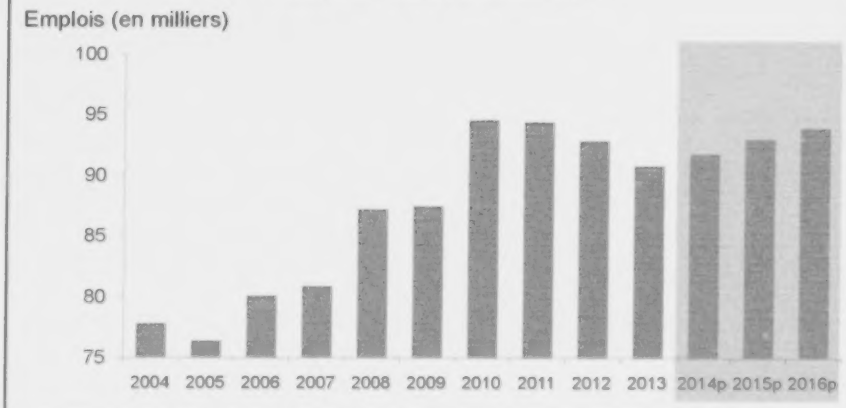
L'économie et la croissance démographique alimentent la demande de logements à Kelowna

La croissance de l'emploi dans la région de Kelowna soutiendra la demande d'habitations au cours de l'horizon de prévision. Durant les neuf premiers mois de l'année, l'emploi a gagné 0,8 % par rapport à la même période de l'an dernier; le gain par rapport à 2013 à la fin de l'année devrait se chiffrer à 1,1 % (figure 4). Ce gain correspondra à 1 000 nouveaux postes. Pendant l'année 2014, le marché de l'emploi n'a connu de croissance que dans le secteur des services, celui de la main-d'œuvre étant demeuré stable. Ainsi, le taux de chômage est descendu à 5,3 % depuis le début de l'année et devrait descendre à 5,2 % avant la fin de l'année. Il se chiffrait à 6,9 % en 2013.

Cet environnement favorable à la création d'emplois incitera les gens à intégrer ou à réintégrer la population active, ce qui devrait accroître le nombre de personnes à la recherche active d'un emploi. Conséquemment, le taux de chômage pour la RMR de Kelowna devrait remonter à 5,3 % en 2015 et à 5,4 % en 2016.

Figure 4

Accentuation prévue de la croissance de l'emploi - RMR de Kelowna



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Les gains prévus au chapitre de l'emploi et de la migration favoriseront la croissance démographique et la formation de ménages. Entre 2014 et 2016, la RMR de Kelowna devrait voir sa population s'accroître d'environ 8 800 personnes, à un rythme de 1,5 % par année[5]. Ces gains se traduiront par la formation de plus de 4 500 nouveaux ménages, c'est-à-dire 1 500 ménages par année[5]. Cela représente une augmentation cumulative de 6,1 % par rapport à 2013.

L'aéroport international de Kelowna et les entreprises qui gravitent autour, ainsi que le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique, demeurent deux pôles d'emploi importants de la région. La plus grande accessibilité de la vallée de l'Okanagan, grâce à l'expansion continue de l'aéroport, rendra la région plus attrayante pour les touristes et les entreprises, et attirera des navetteurs, des gens qui souhaitent vivre à Kelowna, mais travailler ailleurs. Ces navetteurs forment un segment en rapide croissance du marché immobilier de Kelowna. L'expansion de l'hôpital général de Kelowna et la création d'un centre de cardiologie et de chirurgie (Interior Heart and Surgical Centre) contribuent également à la croissance de l'emploi et constituent des attraits pour les gens qui veulent venir s'installer à Kelowna. L'incidence positive de ces secteurs sur l'économie et l'emploi à Kelowna contribue à l'augmentation de la demande d'habitations.

[4] L'univers des logements de la catégorie Autres (logements accessoires, surtout) s'est accru de 5,6 % entre l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL de l'automne 2012 et celle de l'automne 2013. L'univers des logements de la catégorie Autres (logements accessoires, surtout) devrait connaître une expansion pour l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2014, étant donné les nombreux achèvements de logements accessoires et de maisons en bande reliées par le garage en 2013 et en 2014 dont fait mention le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL.

[5] Données tirées des projections démographiques infraprovinciales de BC Stats (P.E.O.P.L.E 2014)

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Population	La croissance démographique est en légère augmentation dans la région de Kelowna et soutiendra la demande d'habitations. La migration infraprovinciale, c'est-à-dire l'établissement de personnes en provenance d'autres régions de la province, demeurera le principal moteur de la croissance de la population et des ménages.
Emploi	Le nombre total d'emplois a augmenté de 0,8 % pendant les neuf premiers mois de 2014, comparativement à la même période l'an passé. La demande d'habitations profitera de la croissance de l'emploi.
Revenu	Les revenus hebdomadaires moyens réels ont diminué en 2014, ce qui pourrait entraîner un déplacement de la demande vers des logements moins chers en 2015, y compris les logements locatifs et les logements collectifs de plus forte densité.
Marché de la revente	Le total des ventes résidentielles MLS® a augmenté considérablement en 2014, de sorte que Kelowna est passé d'un marché acheteur en 2013 à un marché équilibré. En 2015 et 2016, les transactions de revente redescendront à un niveau correspondant à un marché équilibré. Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera pour s'ajuster à la demande croissante sur le marché de la revente, ce qui poussera les prix légèrement à la hausse. Le marché devrait demeurer équilibré pour la durée de l'horizon de prévision.
Logements nouvellement achevés et non écoulés	Les stocks de logements achevés et non écoulés ont légèrement diminué en 2014. Cette situation favorisera la construction de maisons individuelles et de logements collectifs.
Taux d'inoccupation[6]	Les taux d'inoccupation pour la région de Kelowna devraient demeurer stables au cours de l'horizon de prévision. La construction de logements expressément pour le marché locatif et la croissance du marché locatif secondaire seront égalées par la croissance de l'emploi et de la population.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions :

Les prévisions pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Le niveau d'endettement des Canadiens par rapport à leur revenu pourrait rendre certains ménages vulnérables à des chocs défavorables.
- Les récents mouvements à la hausse des prix à la consommation au Canada pourraient forcer une hausse des taux d'intérêt avant la date prévue, ce qui entraînerait vraisemblablement une hausse des taux hypothécaires. Cependant, la Banque du Canada a indiqué qu'elle s'attendait à ce que ces récents mouvements ne soient que temporaires, et que ceux-ci découlaient principalement de la faiblesse du dollar canadien. La Banque du Canada estime, dans sa Revue du système financier de juin 2014, que toute correction importante du marché de l'habitation nécessiterait un événement de marché menant à une baisse des revenus des ménages et à une hausse du chômage. Les hausses graduelles des taux hypothécaires, prises isolément, ne devraient pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.
- Si la reprise économique était plus forte que prévu, en particulier aux États-Unis, la demande intérieure pourrait être elle aussi plus importante que prévu et éventuellement se traduire par une hausse de l'activité (mises en chantier et reventes) sur le marché canadien de l'habitation.

[4] Le taux d'inoccupation des appartements est celui des appartements construits expressément pour le marché locatif.

Résumé des prévisions
RMR de Kelowna
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier	539	544	579	650	12,3	625	-3,8	675	8,0
Logements individuels	395	292	434	525	21,0	575	9,5	650	13,0
Logements collectifs	83	68	100	145	45,0	130	-10,3	135	3,8
Jumelés	96	126	103	130	26,2	150	15,4	140	-6,7
Maisons en rangée	216	98	231	250	8,2	295	18,0	375	27,1
Appartements	934	836	1 013	1 175	16,0	1 200	2,1	1 325	10,4
Tous types de logement confondus									
Prix moyen ($)	734 110	737 419	754 024	680 000	-9,8	700 000	2,9	730 000	4,3
Logements individuels									
Prix médian ($)	574 900	589 450	589 900	560 000	-5,1	580 000	3,6	590 000	1,7
Logements individuels									
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-0,4	-0,8	-1,0	-1,6	-	0,8	-	0,6	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 330	3 516	4 016	4 650	15,8	4 700	1,1	4 600	-2,1
Nouvelles inscriptions MLS®	9 202	8 851	8 278	8 500	2,7	8 750	2,9	8 400	-4,0
Prix MLS® moyen ($)	507 392	504 644	491 316	550 000	11,9	520 000	-5,5	535 000	2,9
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	4,0	1,8	1,8	0,0	1,5	-0,3	1,7	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	922	927	970	975	0,5	980	0,5	990	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	736	750	778	770	-1,0	780	1,3	790	1,3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	94 400	92 900	90 800	91 800	1,1	93 100	1,4	94 600	1,6
Croissance de l'emploi (%)	-0,2	-1,6	-2,3	1,1	-	1,4	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	7,9	6,8	6,9	5,2	-	5,3	-	5,4	-
Migration nette (C.-B.)	32 244	24 513	40 451	42 400	4,8	41 600	-1,9	44 000	5,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2014, 2015, et 2016 sur la migration sont une
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations Prix de vente moyen MLS® - logements individuels

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

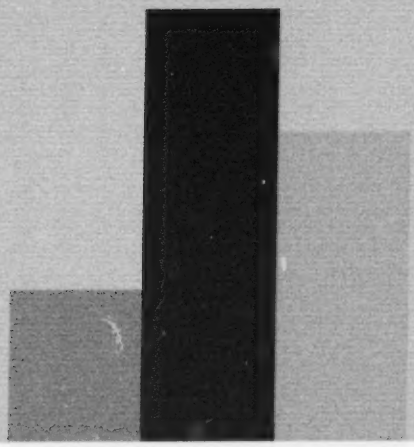
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

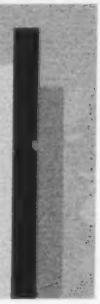
Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh



64361_2014_B02